資料１

㈹仮称㈺水と緑の健康都市小中一貫校整備等事業

要求水準書

平成１８年2月１７日

大　阪　府

目次

添付資料

第１　総則

1. 要求水準書の位置づけ

本要求水準書（以下「要求水準書」という。）は、大阪府（以下「府」という。）が「（仮称）水と緑の健康都市小中一貫校整備等事業」（以下「本事業」という。）を実施する PFI 事業者の募集・選定を行うに際して、入札参加を希望する者に交付する入札説明書と一体のものであり、本事業における施設整備業務及び維持管理業務について、府及び箕面市（以下「市」という。）が要求する水準（以下「要求水準」という。）を示し、入札参加者の提案の具体的な指針となるものである。

なお、要求水準を満たす限りにおいて、要求水準を上回る提案が入札参加者の創意工夫により可能である場合、それを妨げるものではない。

2. 事業の目的

府は、箕面北部丘陵地区において、特定土地区画整理事業により、周辺の豊かな自然を活かし、世代を超えてだれもが生き生きと暮らせる長寿社会に対応したニュータウン（計画戸数 2,900 戸）を建設する「水と緑の健康都市建設事業」を進めている。現在、第1期エリアにおいて、都市基盤、地区センター、里山等の整備、維持管理、運営及び保留地処分支援業務を対象としたＰＦＩ事業（水と緑の健康都市第1期整備等事業）を実施しており、平成 19 年度の整備完了に向けて、手続きを進めている。

一方、市は、止々呂美地区での新しいまちの開発に伴う児童・生徒数の増加に対応して、水と緑の健康都市内に、小中一貫校としての新設小中学校（止々呂美地区と水と緑の健康都市を併せた校区）を計画している。

水と緑の健康都市は、「緑」を1つのキーワードとして、「3つの共生＝多世代共生都市・環境共生都市・地域共生都市」をその開発コンセプトとしているが、新設小中学校は既存の止々呂美地区と新しいまちの保護者や住民が集う、地域コミュニティの場としての役割が期待されている。

また、現在の止々呂美小学校・中学校は、同一校舎内にあり、これまでも運動会、文化祭等の学校行事や、総合学習、体験授業などにおいて、小中連携の取り組みが展開されてきたが、これらの止々呂美の良さを継承・発展させ、小中学校が同じ教育観のもとで、児童・生徒を継続して指導することにより教育効果を一層高め、より連続性のある教育活動や児童・生徒指導を可能にすることが、小中一貫校整備のねらいである。

小中一貫校の整備に当たっては、特定土地区画整理事業の施行者である府が、いわゆる「立替施行」により、市に代わって当該施設整備を行うことを、府・市間で合意している。

本事業は、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成 11 年法律第 117 号）に基づくＰＦＩ事業として、府が実施主体となる施設整備業務、市が実施主体となる維持管理業務を一体的に民間事業者に委ねることで、財政負担の軽減と公共サービスの質的向上を図ることを目的とする。

3. 敷地概要

本事業の敷地（以下、「本敷地」という。）に係る条件を以下のとおり示す。

項目		内容
事業予定地		大阪府箕面市上止々呂美、下止々呂美
敷地面積		約 32,500 ㎡（幼稚園保育所予定地約 2,000 ㎡を含む）
隣接道路		止々呂美東西線（建築基準法第 42 条 1 項 4 号の 2 ヵ年指定を予定）
都市計画条件	用途地域	第1種中高層住居専用地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	その他	水と緑の健康都市特定土地区画整理区域内 水と緑の健康都市地区計画区域 第 3 種高度地区（暫定） 宅地造成工事規制区域内

4. 施設概要

本事業の施設（以下、「本施設」という。）に係る概要を以下のとおり示す。

	施設概要	延床面積等
校舎棟	鉄筋コンクリート造 2 階建 普通教室 13 クラス、特別教室、管理室	6,969 ㎡
アリーナ棟	鉄筋コンクリート造一部鉄骨造 2 階建	1,482 ㎡
プール棟	鉄筋コンクリート造 2 階建	1,046 ㎡
外構	高学年運動場、低学年運動場、テニスコート、駐車場、緑地等（附帯設備：防球ネット・フェンス・遊具・砂場その他）	高学年運動場　約 8,800 ㎡ 低学年運動場　約 4,200 ㎡ テニスコート　　約 1,300 ㎡

5. 本業務の範囲

ＰＦＩ事業者は、本事業に関して以下の業務を行うものとする。

(1)施設整備業務

a　ＶＥ（Value　Engineering）提案に伴う設計変更業務

b　建設業務

c　工事監理業務

(2)維持管理業務

a　建築物保守管理業務

b　建築設備保守管理業務

c　清掃及び外構等維持管理業務

d　安全管理業務

建築物、建築設備等に係る修繕･更新、大規模修繕業務については、市が別途行うこととし、本事業の業務範囲には含まない。ただし、ＰＦＩ事業者は事業期間内に大規模修繕が発生しないように努めること。（大規模修繕とは、建物の一側面、連続する一面全体又は全面に対して行う修繕をいい、設備に関しては、機器、配管、配線の全面的な更新を行う修繕をいう。）

6. 遵守すべき法令等

ＰＦＩ事業者は、本事業の実施に当たって、次に掲げる関連法令等（施行令、施行規則、通達･告示等を含む）を遵守しなければならない。

（法令）

- 学校教育法
- 建築基準法
- 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律
- 高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律
- 下水道法
- 建築物における衛生的環境の確保に関する法律
- 消防法
- 振動規制法
- 水道法
- 水質汚濁防止法
- 騒音規制法
- 大気汚染防止法
- 地方自治法
- 都市計画法
- 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- エネルギーの使用の合理化に関する法律
- 学校保健法
- 宅地造成等規制法

- 大阪府建築基準法施行条例
- 大阪府景観条例
- 大阪府福祉のまちづくり条例
- 大阪府安全なまちづくり条例
- 大阪府自然環境保全条例

- 箕面市まちづくり推進条例
- 箕面市都市景観条例
- 箕面市建築基準法施行条例
- 箕面市水道事業給水条例
- 箕面市下水道条例

（指針・各種基準等）
- 公共建築工事標準仕様書（建築工事編）・同標準詳細図
- 公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）・同標準図
- 公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）・同標準図
- 官庁施設の総合耐震計画基準
- 建築工事監理指針
- 電気設備工事監理指針
- 機械設備工事監理指針
- 小学校設置基準
- 小学校施設整備指針
- 中学校設置基準
- 中学校施設整備指針
- 学校関係衛生の基準

＊　その他本事業を行うに当たり必要とされる関係法令、条例及び指針等を含む。

7. 業務要求水準の変更

(1)優先適用

提案書に記載された提案内容における水準が、要求水準書に示された水準を上回るときに限り、提案書における水準が本事業の要求水準として優先的に適用されるものとする。

(2)事業期間中の変更

府及び市は、本事業の事業期間中に要求水準の見直しを行い、その変更を行うことがある。その場合、府及び市は、事業契約書の定めるところにより要求水準書を変更し、当該変更に伴い必要となる事業費の変更及び事業契約金額の変更を行う。

第2　施設整備業務

Ⅰ．総則

1．基本方針

PFI事業者は、以下に示す基本方針を踏まえ、施設整備業務を行う。

a　関係法令等を遵守する。

b　近隣及び工事関係者の安全性を確保する。

c　環境保全に十分配慮する。

d　省資源･省エネルギーを考慮するとともに、環境負荷の低減に努める。

e　ライフサイクルコストの縮減に努める。

2．業務内容

PFI事業者は、施設整備業務として、以下の業務を行う。

a　VE（Value　Engineering）提案に伴う設計変更業務

b　建設業務

c　工事監理業務

3．業務期間

施設整備業務に係る業務期間は、本施設の引渡日にあわせるようにPFI事業者が計画すること。また、具体的な期間については、PFI事業者の提案に基づき、事業契約に定めることとする。なお、PFI事業者は、円滑な業務遂行にあたって、関係機関及び必要に応じて近隣住民等と十分に協議し、本事業全体のスケジュールに支障がないよう調整しなければならない。

Ⅱ．ＶＥ提案に伴う設計変更業務

1. 基本的な考え方

- ＶＥ提案に伴う設計変更業務にあたっては、関係法令等を遵守する。
- ＶＥ提案によって設計図書の変更を行う場合は、ＰＦＩ事業者の負担により、元設計を行った下記の設計者（以下「設計者」という。）に設計図書の変更を行わせる。

  設計者：株式会社　地域計画建築研究所　（大阪府大阪市中央区城見1-4-70　住友生命ＯＢＰプラザビル）
- ＶＥ提案及びこれに伴う設計変更業務等に関する詳細については、「ＶＥ提案要領」を参照すること。

2. 業務内容

- 「ＶＥ提案要領」に基づいたＶＥ提案を任意で行い、ＶＥ提案審査を通過した提案については、これに基づいた設計図書の変更を行う。
- ＰＦＩ事業者は、設計図書の変更内容について、府の確認を得る。
- ＰＦＩ事業者は、国庫補助金等申請に必要な図面、設計書その他の資料の作成を行う。

3. 業務の実施

(1)業務計画書の提出

- ＰＦＩ事業者は、設計変更業務の着手前に、詳細工程表を含む業務計画書を作成し、府に提出して承認を得る。

(2)設計変更に関する書類の提出

- ＰＦＩ事業者は、設計変更終了時に、以下の書類のうち変更を行った書類について、遅滞なく提出する。

【終了時の提出書類】

設計図	3部
工事費内訳書	3部
数量調書	3部
構造計算書	3部
什器備品リスト・カタログ	3部

III. 建設・工事監理業務

1. 基本的な考え方

- 本施設の建設及び什器・備品の整備のために必要となる業務は、PFI事業者の責任において実施すること。
- 本事業の建設工事について、「水と緑の健康都市第1期整備等事業」の建設工事等との協議・調整が必要な場合は、PFI事業者の要望に応じて府が調整を行う。
- 建設にあたって必要となる関係諸官庁との協議に起因する遅延については、PFI事業者の責めとする。
- 関連法令等を遵守、参照し、適切な工事計画を策定すること。
- 騒音、悪臭、公害、粉塵発生、交通渋滞その他、建設工事が近隣の生活環境に与える影響を勘案し、合理的に要求される範囲において、近隣対応を実施すること。
- 近隣に対して、工事内容及び作業時間を周知徹底し、理解、了承を得ること。
- 近隣への対応について、事前及び事後にその内容及び結果を府へ報告すること。
- 工事に伴う影響（特に車両の交通障害、騒音、振動等）を最小限に抑えるための工夫を行うこと。
- 工事により発生する廃棄物等について、法令等に定められた方法により適正に処理、処分すること。
- 工事により発生する廃材等について、その再生可能なものは積極的に再利用を図ること。

2. 着工前業務

(1)各種申請業務

- PFI事業者は、建築確認申請等、建築工事に伴う各種申請の手続きを本事業スケジュールに支障がないように実施する。
- 府が必要とする場合には、PFI事業者は、各種許認可等の書類の写しを提出する。

(2)近隣調整・準備調査等

- PFI事業者は、建設工事着工に先立ち、近隣住民との調整及び建築準備調査等を十分に行い、工事の円滑な進行と近隣の理解及び安全を確保する。なお、「水と緑の健康都市第1期整備等事業」との協議・調整が必要な場合は、府が調整を行う。
- PFI事業者は、事前の調査等を参考に、建物及びその工事が近隣に及ぼす諸影響を検討し、問題があれば適切な処置を行う。
- PFI事業者は、近隣への説明等を実施し、工事工程等について理解、了解を得る。

(3)施工計画書の提出

- PFI事業者は、建設工事着工前、詳細工程表を含む施工計画書を作成し、以下の書類とともに府に提出して承認を得る。

［着工前の提出書類］

工事実施体制	2部
工事着工届	2部
現場代理人及び監理技術者届（経歴書添付）	2部
承諾願（産業廃棄物処分計画書）※	2部
承諾願（総合仮設計画書）※	2部
承諾願（主要資機材一覧表）※	2部
報告書（下請業者一覧表）	2部
その他工事施工に必要な届出等	2部

※　ただし、承諾願については、施工者が工事監理者に提出し、その承諾を受けたものを工事監理者が府に提出し、報告すること。

3. 建設期間中業務

(1)建設工事

ＰＦＩ事業者は、関連法令等及び工事の安全等に関する指針等を遵守し、設計図書（ＶＥ提案に伴う設計変更を含む。）及び施工計画書に従って本施設の建設工事を実施する。

ＰＦＩ事業者は、工事現場に工事記録を常備するとともに、府に対し、以下の点に留意する。

- ＰＦＩ事業者は、工事監理者を通じて工事進捗状況を府に毎月報告する他、府が要請すれば、施工の事前説明及び事後報告を行う。
- 府は、ＰＦＩ事業者又は建設企業が行う工程会議に立ち会うことができる。また、必要に応じて随時、工事現場での施工状況を確認することができる。
- ＰＦＩ事業者は、府と協議の上、必要に応じて、各種検査・試験及び中間検査を行う。

ＰＦＩ事業者は、工事施工において、近隣住民等に対し、以下の点に留意する。

- 工事中における近隣住民等への安全対策について、万全を期すこと。
- 工事を円滑に推進できるよう、必要な工事状況の説明及び調整を十分に行うこと。

(2)什器・備品等の整備業務

- ＰＦＩ事業者は、実施設計図書に示す什器・備品について、その製作及び設置を工事に含めて行う。

(3)工事監理業務

- 工事監理者は、工事監理の状況について、府に毎月報告する。また、府から要請があれば、工事監理者は随時報告を行う。
- 府への完成確認報告については、工事監理者がＰＦＩ事業者を通じて行う。
- 工事監理業務は設計者による監理とすること。また、その内容は、「民間（旧四会）連合協定建築設計・監理業務委託契約約款」によることとし、「民間（旧四会）連合協定建築監理業務委託書」に示された業務とすること。

(4)その他

- 工事中に第三者に及ぼした損害については、原則として、ＰＦＩ事業者が責任を負うもの

とする。ただし、府が責任を負うべき合理的な理由がある場合は、府が責任を負う。

- ＰＦＩ事業者は、建設期間中に、以下の書類を遅滞なく府に提出する。

【建設期間中の提出書類】

承諾願（機器承諾願）※	2部
承諾願（残土処分計画書）※	2部
承諾願（再資源利用（促進）計画書）※	2部
承諾願（各工種施工計画書）※	2部
承諾願（生コン配合計画書）※	2部
検査願（原寸検査）	2部
検査願（材料検査）	2部
検査願（立会検査）	2部
検査願（完成検査）	2部
報告書（各種試験結果報告書）	2部
報告書（各種出荷証明）	2部
報告書（マニフェストＡ・Ｂ２・Ｄ・Ｅ票）	2部
報告書（工事進捗状況）	2部
その他必要書類	2部

※　ただし、承諾願については、施工者が工事監理者に提出し、その承諾を受けたものを工事監理者が府に提出し、報告すること。

4. 完成後業務

(1) ＰＦＩ事業者による完成検査

- ＰＦＩ事業者は、その責任及び費用において、完成検査及び機器、器具、什器備品等の試運転等を実施する。
- 完成検査及び機器、器具、什器備品等の試運転等の実施について、ＰＦＩ事業者は、これら実施日の１４日前迄に、府に書面で通知する。
- 府は、ＰＦＩ事業者が実施する完成検査及び機器、器具、什器備品等の試運転等に立ち会うものとする。
- ＰＦＩ事業者は、府に対し、完成検査及び機器、器具、什器備品等の試運転等の結果について、検査済証及びその他の検査結果に関する書面の写しを添付して報告する。

(2) 府による完成確認等

府は、ＰＦＩ事業者による上記の完成検査及び機器、器具、什器備品等の試運転等の終了後、当該施設、什器・備品等について、以下の方法により、完成確認を実施するものとする。

- 府は、施工者及び工事監理者の立会いの下で、完成確認を実施する。
- 完成確認は、府が確認した設計図書との照合により実施する。
- ＰＦＩ事業者は、機器、器具、什器備品等の取扱いに関する府への説明を、前項の試運転とは別に実施する。
- ＰＦＩ事業者は、府が行う完成検査の結果、是正を求められた場合、速やかにその内容について是正する。

- ＰＦＩ事業者は、府が行う完成検査後において問題がない場合、府から完成承諾の通知を受けるものとする。

(3)完成図書の提出

- ＰＦＩ事業者は、府による完成確認の通知に必要な以下の完成図書を提出する。

【完成時の提出書類】

工事完了届	3部
工事記録写真	3部
竣工図（建築）	5部
竣工図（電気設備）	5部
竣工図（機械設備）	5部
竣工図（昇降機）	5部
竣工図（什器・備品配置表）	5部
什器・備品リスト	4部
什器・備品カタログ	4部
保証書	3部
取扱説明書	3部
鍵・備品・予備品リスト	3部
機器完成図	3部
完成調書	3部
完成写真	7部
その他必要書類	3部

(4)所有権移転等の関連手続

- ＰＦＩ事業者は、府による完成確認後、建築完了検査及び引き渡しに必要な手続業務等について、事業スケジュールに支障がないように実施する。

第3　維持管理業務

1. 総則

(1)業務方針

① 業務の目的

本施設の機能及び状態を良好に維持することにより、学校業務に支障を及ぼさないと共に、児童や生徒、教職員、来訪者等の施設利用者がより快適かつ安全に施設を利用できるように努め、施設を適切に維持管理することを目的とする。

② 基本方針

ＰＦＩ事業者は、以下に示す基本方針を踏まえ、維持管理業務を行う。

1) 安全性の確保
- 業務にあたって、適切な危険防止措置等により、児童や生徒、教職員、来訪者等の安全性を確保する。

2) 経済性への配慮
- 光熱水費及び修繕費の縮減等、経済性に配慮して業務を行う。

3) 環境への配慮
- 省エネルギー・省資源を考慮した適切な業務を行い、地球環境の保全及び環境負荷の低減を図る。

4) 効率性の確保
- 創意工夫やノウハウを活用、発揮し、合理的かつ効率的な業務の実施に努める。

(2)業務内容

① 業務範囲

ＰＦＩ事業者は、以下に示す維持管理業務を行う。また、本業務には、法定点検を含むものとする。業務実施にあたって、ＰＦＩ事業者は、要求水準に準拠するとともに、「建築保全業務共通仕様書　最新版」(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修、建築保全センター編集・発行)を基本とすること。なお、建築物、建築設備等に係る修繕・更新、大規模修繕業務については、市が別途行うこととし、本事業の業務範囲には含まない。

a　建築物保守管理業務

b　建築設備保守管理業務

c　清掃及び外構等維持管理業務

d　安全管理業務

② 対象施設

ＰＦＩ事業者は、本施設及び敷地を対象として維持管理業務を行う。

(3)業務期間

業務期間は、施設の引渡日から、事業期間終了までとする。ただし、引渡日から供用開始日の前日までは、安全管理業務のうち防犯・警備業務のみを実施するものとする。

(4)業務の実施

① 法令等の遵守

ＰＦＩ事業者は、業務の実施にあたって、必要な関連法令等を的確に把握し、これを遵守して適切に業務を遂行する。

② 業務仕様書

ＰＦＩ事業者は、業務の開始に先立ち、「添付資料⑥　維持管理業務主要項目一覧」を基本として維持管理業務に係る業務仕様書を作成し、市に提出して確認を受けること。なお、業務仕様書の様式、内容等については、予め市と協議して定めること。

③ 業務計画書

ＰＦＩ事業者は、毎年度の業務の実施に先立ち、関連法令等を充足し、業務基本方針を考慮した維持管理業務計画書（以下「業務計画書」）を作成し、市に提出して確認を受けること。

④ 業務体制の届出

ＰＦＩ事業者は、業務の実施にあたって、業務実施体制（業務責任者及び業務担当者）を市に届け出ること。

⑤ 業務従事者の要件等

- ＰＦＩ事業者は、業務遂行能力を有し、適切で丁寧な作業が実施できるよう、業務遂行に最適な業務担当者を選定すること。
- 法令等により資格を必要とする業務の場合には、各有資格者を選任し、その氏名及び資格を業務体制の届出とあわせて市へ通知すること。
- 業務担当者は、業務従事者であることが容易に識別できるようにし、作業に従事すること。
- ＰＦＩ事業者は、業務担当者が児童や生徒、教職員、来訪者等の施設利用者に対して不快感を与えないよう、適切な服装かつ態度で業務を行わせるなど、十分に指導監督すること。
- 業務担当者は、業務の実施にあたって、学校内における児童や生徒、教職員、来訪者等の施設利用者に対して、プライバシーに最大限の配慮をすること。

⑥ 業務報告書

ＰＦＩ事業者は、維持管理業務に関する日報、月報及び年度総括書を業務報告書として作成し、市へ提出する。なお、日報については、市への提出は求めないが、ＰＦＩ事業者は1年以上保管すること。

また、各種点検・保守等に係る報告書は、別途、業務完了後速やかに作成し、市へ提出すること。

⑦ 業務遂行上の留意点

ＰＦＩ事業者は、業務の実施にあたって、次の事項に留意すること。

1) 点検及び故障・不具合等への対応

- 点検及び故障・不具合等への対応は、業務計画書に従って速やかに実施すること。

2) 非常時の対応

- 火災等の非常事態が発生した場合、直ちに非常時の連絡体制に従って連絡・通報すること。
- 火災、防犯等の警報装置が発報した場合は、現場に急行し、業務従事者の安全が確保される範囲において、応急措置を行うこと。

3) 校務員との連携

- 維持管理業務の実施にあたっては、市が配置する校務員との連携を図るよう努めること。なお、市が配置する校務員の職務内容は、「添付資料⑦　環境整備に関する校務員等の業務内容＜市で行う業務＞」に示す業務を想定している。

4) 学校長との連携

- 緊急の事態が発生した場合において、学校長が応急的対応を要請・依頼した場合は対処すること。

5) 学校業務への配慮

- ＰＦＩ事業者は、学校業務を妨げることのないよう、適切に業務を遂行すること。

6) 備品、消耗品等

- 児童・生徒、教職員、校務員、来訪者等の施設利用者が使用するトイレットペーパーや石鹸類、ごみ袋等の衛生消耗品、管球、電池等の備品、消耗品等の費用は市が負担する。
- 業務遂行に必要な備品、消耗品、工具、資機材等の費用は、ＰＦＩ事業者が負担すること。

7) 光熱水費

- 維持管理業務に伴う光熱水費は市が負担する。

(5)用語の定義

① 点検

建築物等の機能および劣化の状態を一つ一つ調べることをいい、機能に異常または劣化がある場合、必要に応じ対応措置を判断することを含む。

② 保守

建築物等の必要とする性能または機能を維持する目的で行う消耗部品または材料の取替え、注油、汚れ等の除去、部品の調整等の軽微な作業をいう。

③ 修繕

建築物等の劣化した部分若しくは部材または低下した性能若しくは機能を、原状または実用上支障のない状態まで回復させることをいう。

④ 更新

劣化した部位、部材や機器などを新しい物に取り替えることをいう。

⑤ 大規模修繕

建物の一側面、連続する一面全体又は全面に対して行う修繕をいい、設備に関しては、機器、配管、配線の全面的な更新を行う修繕をいう。

2. 建築物保守管理業務

PFI事業者は、円滑な学校業務が行われるよう、建物各部について点検、保守等業務を定期的に行い、清潔かつ美しい外観の状態を保つとともに破損や漏水等がない等、建築物の機能及び環境の良好な状態を維持すること。

(1)定期保守点検業務

- 建築物が正常な状態にあるかどうかについて、観察、調査を定期的に行い、建築物の状態の良否を確認、判定すること。
- 確認及び判定等の結果を点検表に記録すること。
- 定期点検の結果に応じて、適切な保守業務を実施すること。
- 施設の状態が即座の対応を必要とする状況にあると判断する場合には、速やかに安全を確保するとともに市へ報告すること。

(2)故障・クレーム対応

- 業務上のクレームや要望等に対し、迅速な判断により対処すること。
- 故障、クレーム等の発生時には、現場調査、初期対応及び処置を行い、速やかに市に報告すること。

3. 建築設備保守管理業務

PFI事業者は、円滑な学校業務が行われるよう、建築設備について点検、保守等業務を定期的に行い、建築設備の性能及び機能の良好な状態を維持すること。また、シーズンイン・シーズンアウト調整を行うこと。

(1)定期保守点検業務

- 電気設備、給排水設備、空調設備、昇降機、配膳用小荷物昇降機、消防設備、プール濾過器及び風力発電機等の建築設備が正常な状態にあるかどうかについて、定期的に観察し、設備の運転・停止、測定等を定期的に行い確認し、各設備の状態の良否を判定すること。
- 確認及び判定等の結果を点検表に記録すること。
- 定期点検の結果に応じて、適切な保守業務を実施すること。
- 設備の状態が即座の対応を必要とする状況にあると判断する場合には、速やかに安全を確保するとともに市へ報告すること。

(2)故障・クレーム対応

- 業務上のクレームや要望等に対し、迅速な判断により対処すること。
- 故障、クレーム等の発生時には、現場調査、初期対応及び処置を行い、速やかに市に報告すること。

4. 清掃及び外構等維持管理業務

PFI事業者は、円滑な学校業務が行われるよう、清掃及び外構等維持管理業務を行い、建物及び外構等の衛生及び美観を保つこと。また、児童・生徒や教職員等の施設利用者が常に安全かつ快適に施設を利用できる状態を保つこと。なお、日常清掃については、児童・生徒や教職員等が行うものとする。また、便所を除く定期清掃については、校務員が行うものとする。

(1)便所清掃業務

- 定期的に便所清掃を行い、衛生的な状態を保つこと。
- 便器に付着した尿石を丁寧に除去すること。

(2)遊具保守点検業務

- 児童用遊具が安全かつ正常な状況にあるかどうかについて、観察、点検を行い、遊具の状態の良否を確認、判定すること。
- 確認及び判定等の結果を点検表に記録すること。
- 定期点検の結果に応じて、適切な保守業務を実施すること。
- 遊具の状態が即座の対応を必要とする状況にあると判断する場合には、速やかに安全を確保するとともに市へ報告すること。

(3)外構等維持管理業務

- 高木植栽について、美観を保つとともに、児童・生徒や教職員等の利用者の安全性を確保するため、植栽の剪定を適宜行うこと。
- 植栽の良好な状態を保つため、植栽の害虫防除を行う。なお、薬剤散布にあたっては、市と予め協議すること。
- 校庭外周の法面について、適宜除草を行うこと。

5. 安全管理業務

PFI事業者は、本施設内における市の財産を保全するとともに、児童・生徒や教職員等の施設利用者の安全を確保するよう、適切な安全管理業務を実施すること。

(1)防犯・警備業務

- 機械警備及び巡回警備を実施すること。
- 機械警備のセット・解除を行うこと。
- 機械警備設備が適切に作動するよう定期的に保守・点検を行うこと。
- 巡回警備は、毎日 21 時から 0 時の間に 1 回行うこと。
- 不審者の侵入等の緊急の事態が発生した場合、直ちに、市及び関係機関に連絡・通報すること。

- 犯罪、事故等の緊急の事態が発生した場合、現場に急行して状況を確認し、必要に応じて適切な応急措置を行うこと。

(2)施設管理業務

- 登校日の朝夕に校門の開閉を行うこと。
- 登校日の朝夕に建物の戸、窓及び鍵の開閉を行うとともに、施設の見回りを行うこと。